長期優良住宅先導的モデル事業 ‥ 賃貸住宅補修履歴データベース構築事業 概要設計書

1.全体概要

本事業の目的

賃貸住宅の『いえカルテ』作成を通じた、
住宅の長寿命化と状況の可視化による
好循環の形成支援事業

・いいものをきちんとつくってきちんと手入れして、長く使う
‥「きちんと手入れする」「その情報が管理されている」
ことが、頻繁にリフォームされ再商品化される
賃貸住宅の品質向上にとって有効

【関係する指針、諸法令も意識して検討】
・長期優良住宅の普及の促進に関する法律
・住宅の品質確保の促進等に関する法律
‥住宅履歴情報の蓄積、活用の指針
‥国土交通省社会資本整備審議会住宅宅地分科会
民間賃貸住宅部会の最終取りまとめ
・特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律

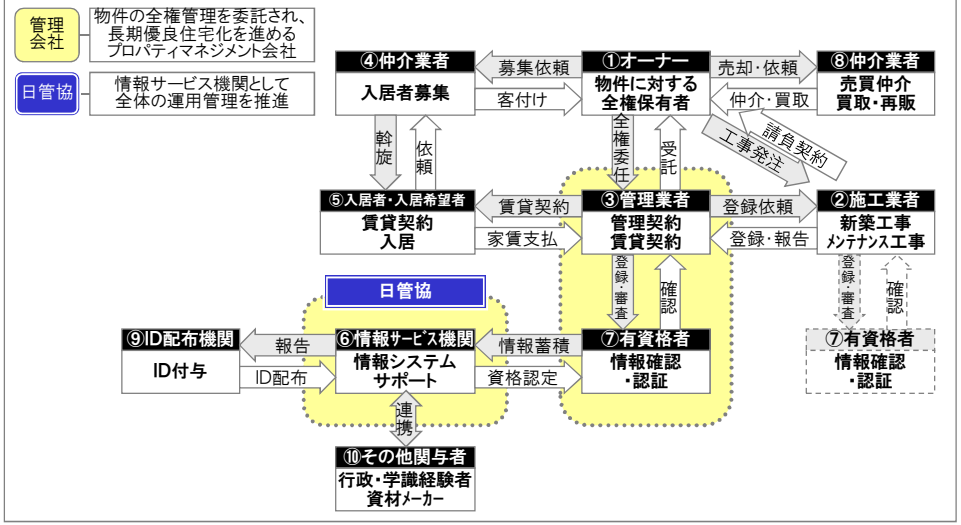
基本視点

長期優良住宅化
あるいは
長期優良住宅社会
の実現
社会的使命

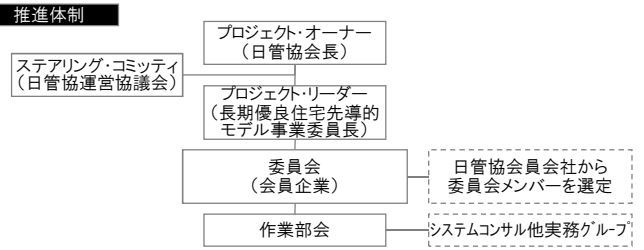
- モノづくりアプローチ：新築時の対応（材料・工法進化）
- （履歴）管理・情報アプローチ：引渡後の対応（情報・仕組み）

賃貸住宅はとりわけ重要（有効）

関与者の全体構造（検討中のものの1例）



推進体制



スケジュール（案）

		平成21年度	22年度	23年度	24年度
事業プラン立案	全体プラン設計 事業シナリオ 事業計画	2/10			
プログラム開発	要求分析 要件定義 システム設計 プログラム開発 システムテスト		検討中		
ドキュメンテーション	取扱説明書作成 付帯資料作成				
リリース	本稼働				

2.システムの構成と機能

システム検討の前提条件

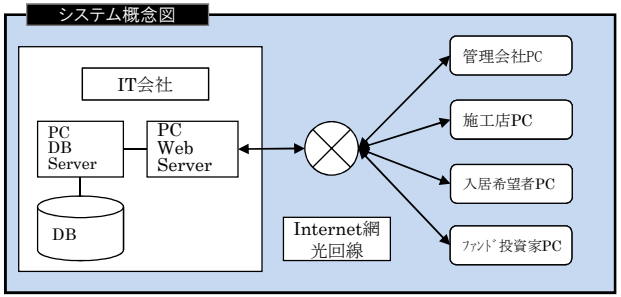
条件現状、課題等（推測段階）と対策案		対策（案）
1.住宅履歴情報整備検討委員会の提言内容への機能充足【情報サービス機関の基本ルール】	1.対象住宅の特定	
	2.標準的な情報の蓄積 ①住宅履歴項目 ②生成日　③長期保存	別紙、検討中
	3.共通化された用語を用いる	
	4.セキュリティの確保	
	5.虚偽情報登録への対策	有資格者による認証
	6.確実な情報蓄積の担保 ①新築～維持管理情報の蓄積 ②建築確認など法令情報の蓄積	有識者との意見交換で検討中
	7.情報提供のルールを定める （個人情報保護の観点）	
	8.保管、継承、削除等のルールを定める ①機関の存続の限り保管 ②削除ルールの制定	
2.情報蓄積の障壁とならない簡易な操作性の確保	図書、文書の管理	RFID（電波方式認識）タグを利用した文書管理
		Excelなどで作成した標準書式データを直接サーバーに保存する
	入力方法の簡易化	バーコード方式による設備、部材等のデータ入力
3.情報の生成過程を参照できるトレーサビリティの確保	情報生成過程の参照	図面情報、仕様書情報を世代管理する行われた工事日付を正確に登録する
4.適切な情報公開、プライバシーなどを確保するためのセキュリティレベル確保	ユーザー別、ユーザー類型別の情報公開・非公開の設定及び、システムアクセス権の設定	ユーザー別アクセスログの収集（特定情報）
		ユーザーへのセキュリティ教育

システム概要

区分	管理システム	登録情報内容	入力項目例（別紙検討中）
補修履歴	建物管理	建物情報	建物・設備・機器・部品等の仕様と補修履歴データの管理
		点検情報	点検計画及び点検実施データの管理
		修繕情報	修繕計画及び修繕実施データの管理
		エネルギー情報	エネルギーデータの使用記録
	業務管理	業者情報	委託業者の契約管理、工事業者の管理
	書類管理	図書情報	竣工図書、竣工図面、竣工写真等の管理 修繕図書、修繕図面、写真等の管理
		文書情報	許認可等の書類管理

基本情報	入居者	入居の状況	入居時期、退居時期、家族数、他
	オーナー	オーナー情報	オーナー氏名・住所・年齢
	施工業者	入施工会社情報	会社名・所在地
	管理会社	管理会社情報	会社名・所在地・管理形態・範囲
	仲介会社	仲介会社情報	会社名・所在地・契約内容

システム概念図



機能概要 ‥ 活用によるメリット

（1）直接的な関与者にとって

対象者	実施機能	活用によるメリット
オーナー	・新築時情報の把握、理解 ・維持管理状況のタイムリーな把握 ・修繕履歴の把握 ・将来の修繕予定等の把握、予測	・修繕計画の立案、投資計画の検討 ・適切な管理による住宅の質向上 ・最終的な収益向上の実現
施工会社	・部材の採用状況の把握 ・メンテナンス必要時期、箇所の把握 ・工事部位の部材等の事前把握	・補修単価の適正化 ・アフターメンテナンス活動の効率化 ・事前把握により部材、時間ロス低減
管理会社	・入居状況、建物状況の全貌把握 ・部材の交換、メンテ状況の把握 ・将来の修繕予定等の把握 ・建物の老朽化状況等の把握	・建物、設備に応じた効率的管理 ・早め早めの修繕等のオーナー提案 ・入居者、オーナー評価、満足度向上 ・適正な家賃設定などプロパティマネジメント対応力の向上
仲介会社	・入居への的確な部屋情報の提供 ・建物、設備に応じた適切な物件紹介 ・物件の質に応じた適切な売買対応	（入居者募集） ・適切な案内による、客付け効率向上 （売買仲介） ・適正な価格設定による収益安定

（2）その他の関係者との関係性（メリット・可能性も）

入居者・入居希望者	・事前に物件の情報を知れる ・履歴情報と家賃バランスの比較検討が行える	・安心して物件を選べる ・家賃や設備に納得して物件を選べる ・退居時の原状回復の明確化
ファンド・投資家	・物件の質（設備、仕様、他）を評価する情報を豊富に持てる	・投資判断が立てやすい ・情報豊富な物件の流動性が高まり、市場が活性化する
部材メーカー・部品DBとの連携	・部材メーカーDBと連携し、部材情報等を入手することも検討の余地り	・部材交換、補修対応が効率化できる ・クレーム対応、不具合対応などの効率化が図れる

その他システム導入による効果の実現（今後の課題）	1.建築物の性能確保 2.建築設備の劣化防止 3.ランニングコストの低減 4.設備機器性能の陳腐化防止 5.環境への配慮	当システムの導入が長期優良住宅の普及促進につながる枠組みを模索
	6.賃貸管理業の業務効率化 7.賃貸管理業者の満足度評価向上 8.プロパティマネジメント対応力の向上、など	システム導入、活用による業界（賃貸管理業）発展の枠組みを模索